

Fertigung: .....1.....  
Anlage: .....3.....  
Blatt: .....1-20.....

## Schriftliche Festsetzungen

**Bebauungsplan "Neubruch III/Kindergartenstraße – 2. Erw."**  
**der Stadt Oberkirch , OT Bottenau (Ortenaukreis)**  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

### Hinweis:

Die Urfassung zum B-Plan wurde vom Büro Weissenrieder, Offenburg erstellt.

Änderungen, die sich nach der 1. Offenlage ergeben haben, wurden zur besseren Übersichtlichkeit fett gedruckt.

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 4 BauNVO)

1.1.1 Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21 a BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl**

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils als Höchstmaß festgelegt.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Sockel-, Wand- und Firsthöhe begrenzt.

### 2.2.1 Sockelhöhe in den Nutzungszonen 1, 1a und 2

**Die max. Sockelhöhe wird für die Nutzungszonen 1, 1a und 2 straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und OK Erdgeschoss Rohfußboden gemessen.**

**Die Sockelhöhe darf in den Nutzungszonen 1 und 1a max. 0,80 m, in der Nutzungszone 2 max. 1,50 m betragen.**

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achsenpunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.

Für das untere Eckgrundstück (Planstraße 1) mit der **Nutzungsschablone 2** ist als unterer Bezugspunkt der Achsenpunkt der horizontal verlaufenden Planstraße 1 heranzuziehen.

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Bei einer giebelständigen Ausrichtung zur Erschließungsstraße wird Mitte Giebelwand, bei einer traufständigen Stellung Mitte Traufwand gemessen.

### 2.2.2 Wand- und Firsthöhe in den Nutzungszonen 1, 1a und 2

Die Wandhöhe bergseitig wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen OK Erdgeschoss Rohfußboden und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

**Die maximal zulässige talseitige Wandhöhe der Gebäude darf talseitig, gemessen von Unterkante Untergeschoss Fußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 6,50 m betragen.**

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Folgende Maximalwerte werden bestimmt und sind dem Eintrag der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sowie den Geländeschnitten zu entnehmen.

- **WH bergseitig max. 3,75 m Oberkante Straßenachse (OK EFH)**
- **WH talseitig max. 6,50 m Untergeschossfußboden (UK FH)**
- **FH max. 8,50 m Oberkante Straßenachse (OK EFH)**

### 2.2.3 Wand- und Firsthöhe in **der Nutzungszone 3**

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Folgende Maximalwerte werden bestimmt und sind dem Eintrag der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

- **WH max. 6,00 m Oberkante Straßenachse (OK SA)**
- **FH max. 9,00 m Oberkante Straßenachse (OK SA)**

2.2.4 Bei Nebengebäuden darf die unter Ziffer 4.2 beschriebene Wandhöhe maximal 3,00 m betragen.

### 2.3 Gebäudetiefe

**Für die geplante Bebauung wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.**

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei

- **in den Nutzungszonen 1, 2 und 3 nur Einzelhäuser**
- **in der Nutzungszone 1a alternativ Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.**

Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

**Die Grundstücksseite, an die angebaut werden muss, ist im "Zeichn. Teil" gekennzeichnet.**

3.2 Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

## 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.2 Bei einer Einzelhausbebauung sind Abweichungen bis maximal 15° zulässig.

## **6 Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.
- 6.2 Soweit nicht im "Zeichnerischen Teil" extra festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Dafür darf die Hinterkante Garage die Hinterkante Baufenster nicht überschreiten.
- 6.3 Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

## **7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro freistehendem Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

## **8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 8.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächenbereiche entlang der Kindergartenstraße sind bis auf Bepflanzungen innerhalb des Immissionschutzstreifens, auf den öffentlichen Grünflächen (ÖG 2, ÖG 3) von jeglicher Bebauung (Bauliche Anlagen, nicht natürliche Einfriedungen oder ähnliches), freizuhalten. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn (Kindergartenstraße) gemessen.

## **9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 9.1 Bei den Verkehrsflächen (Planstraße 1 und 2) handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen.
- 9.2 Bei der Kindergartenstraße sowie bei der Planstraße 3 (Almstraße) handelt es sich um Verkehrsflächen mit Trennung von Geh- und Fahrbereichen.
- 9.3 Zufahrten und Zugänge auf die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebiets sind nur über die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von höchstens 3 Metern zulässig.
- Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **10 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)

- 10.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.
- Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.
- Mit den Versorgungsleitungen muss auch ein ausreichender Abstand zu den Bäumen im Bereich der Längsparkstreifens eingehalten werden.

*Hinweis:*

*Daher sollten die Versorgungsleitungen in der Straße auf der gegenüberliegenden Seite geführt werden*

## **11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Ablagerungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 11.1 Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserzisterne zu errichten. Davon ist mindestens ein Volumen nach unten stehender Tabelle als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf auszubilden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 0,5 l/s eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

*Hinweis:*

*Bei Grundstücken, die unterhalb der Erschließungsstraßen liegen, sollte der Standort der Zisterne in der Nähe der Straße gewählt werden, damit der Ablauf (Abwirtschaftung) im Freispiegel an den Regenwasserkanal erfolgen kann.*

**Regenrückhaltung mit gedrosselten Regenspeichern**

Regenhäufigkeit n

Faktor  $P=38*(n^{0,25}-0,369)$ .

n= Jährlichkeit=

Massgebende Regendauer  $T=((9*10^{-7}*P*(A_{red})^r(15,1)/(Q_{ab}*60))^{0,5}-9$

Speichervolumen  $V_R=60*10^{-7}*P*(A_{red})^r(15,1)*T/(T+9)-Q_{ab}*T*60$

$A_{red}$ (qm)	$r(15,1)$ (l/sha)	$Q_{dr}$ (cbm/s)	n (1/a)	P Faktor	T (min)	VR (cbm)
100	138,9	0,0005	0,50	31,2	18,9	1,2
125	138,9	0,0005	0,50	31,2	22,2	1,6
150	138,9	0,0005	0,50	31,2	25,2	2,1
175	138,9	0,0005	0,50	31,2	27,9	2,6
200	138,9	0,0005	0,50	31,2	30,5	3,1
225	138,9	0,0005	0,50	31,2	32,9	3,6
250	138,9	0,0005	0,50	31,2	35,1	4,1
275	138,9	0,0005	0,50	31,2	37,3	4,6
300	138,9	0,0005	0,50	31,2	39,4	5,2
325	138,9	0,0005	0,50	31,2	41,3	5,7
350	138,9	0,0005	0,50	31,2	43,2	6,2
375	138,9	0,0005	0,50	31,2	45,1	6,8
400	138,9	0,0005	0,50	31,2	46,8	7,3

## 12 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die von Nord nach Süd verlaufende Grünfläche ist als öffentliche Grünfläche (ÖG und ÖG 1) festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche sind Bepflanzungen gemäß **Ziffer 6 Pflanzliste**, Pflanzliste B: Baumarten zur Pflanzung auf öffentlicher Fläche (Innen-Grünfläche) umzusetzen.

Entlang der Kindergartenstraße sind öffentlichen Grünflächen (ÖG 2 und ÖG 3) mit Zweckbestimmung Immissionsschutzstreifen ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünflächen sind entlang der Kindergartenstraße Bepflanzungen siehe **Ziffer II.14.5** herzustellen.

**13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (ÖG 2 und ÖG 3) entlang der Kindergartenstraße sind als Immissionsschutzstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Lediglich ein Fußweg von einer maximalen Breite von 1,50 darf den Schutzstreifen (ÖG 2) von Nord nach Süd durchlaufen um die Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) mit der Kindergartenstraße zu verbinden. Die Mindestbreite der ÖG 2 wird auf 4,50 m und die der ÖG 3 auf 6,00 m festgesetzt.

Es gelten Ziffer 12 und 14.5 die entsprechend anzuwenden sind.

**14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

14.1 Im Gebiet dürfen ausschließlich einheimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Pflanzenwahl siehe Liste A, B, C bzw. D unter Ziffer 6.

**14.2 Straßenbegleitgrün**

Zur Durchgrünung des Gebiets sind entlang der Straßen Bäume zu pflanzen. Mindestumfang: 10 cm. Zu pflanzen ist Sorbus tormialis (vgl. Pflanzliste A unter Ziffer 6).

**14.3 Private Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Pflanzliste C unter Ziffer V zu pflanzen.

Es wird empfohlen, in den Gärten bevorzugt Strauch- und Staudenarten, die für alte Bauerngärten typisch sind, zu pflanzen. Siehe Pflanzliste C bzw. D unter Ziffer 6.

Nicht überbaute Flächen der Privatgrundstücke sind entsprechend § 9 Abs.1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### **14.4 Öffentliche Grünfläche ÖG und ÖG 1**

Bepflanzungen innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, sind entsprechend **Ziffer V** Pflanzliste durchzuführen.

#### **14.5 Öffentliche Grünflächen ÖG 2 und ÖG 3**

Die nördlich entlang der Kindergartenstraße verlaufenden öffentlichen Grünflächen (ÖG 2 + ÖG 3) sind mit dreireihig gestuften Hecken zu bepflanzen. Es ist ein immergrünes geschlossenes System mit einheimischen Pflanzen (siehe Pflanzliste **Ziffer 6**) hergestellt werden, das eine Mindestbreite und -höhe von 3 Metern aufweist.

### **15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### **15.1 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher**

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

### **16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- 1.1 Im Bereich der Nutzungsschablonen 1, 1a und 2 sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.  
Im Bereich der Nutzungsschablone 3 sind außerdem Zeltdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun und braun zulässig.  
Ausnahme: begrünte Dachflächen  
Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen  
Bei Garagen muss die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.
- 1.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.  
Die Mindestdachneigung für Schlep- und Dreieckgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.6 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.7 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 2 Doppelhäuser und Hausgruppen

- 2.1 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung **40°**. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.1 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

*Hinweis: Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.*

## 3 Dachgestaltung von Garagen

- 3.1 Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10 ° Neigung) sind zu begrünen.

## 4 Garagen und Stellplätze

- 4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| - bis 60 m <sup>2</sup>  | 1,0 Stellplatz/Garage   |
| - bis 90 m <sup>2</sup>  | 1,5 Stellplätze/Garagen |
| - über 90 m <sup>2</sup> | 2,0 Stellplätze/Garagen |

## 5 Einfriedungen

- 5.1 **Als Einfriedungen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen max. 0,80 m betragen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.**
- 5.2 **Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.**
- 5.3 **Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.**

## 6 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 6.1 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinterne Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

- 6.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer III.7.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.
- 6.3 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenfläche zu versehen.

## 7 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen, Stützmauern/-wände

Straßenseitige Aufschüttungen sind im gesamten Planungsgebiet bis maximal Oberkante Straßenniveau auf das bestehende Gelände zulässig. Die Aufschüttungen sind auf dem Grundstück im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

Erforderliche Stützwände sind auf den privaten Grundstücksflächen, bedingt durch die Geländeneigungen, bis maximale 1,00 m über dem natürlichen Gelände, zugelassen. Stützwände entlang öffentlicher Flächen sind nicht zulässig.

## 8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001**

#### **1.1 Wassergefährdende Stoffe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### **1.2 Abfallbeseitigung**

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### 1.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aus-hubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## **2 Hinweis des RP Freiburg, Ref. Archäologische Denkmalpflege**

2.1 Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

## **3 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

### **3.1 Geotechnik**

Als Baugrund dürfte Löss und Lösslehm über Granit anstehen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes und dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **4 Hinweis der Stadt Oberkirch**

### **4.1 Hangdruckwasser**

Das Baugebiet "Neubruch III/Kindergartenstraße, 2. Erweiterung" liegt ca. 400 m unterhalb des Höhenrückens der St. Wendelins-Kapelle (Wasserscheide). Direkt oberhalb des geplanten Baugebietes verläuft die Almstraße, an deren Westseite sich bereits eine ältere Bebauung befindet. Durch diese Straße mit Kanälen (Kanalaufleger und Verfüllung wirkt als Drainage) und der vorhandenen Bebauung wird anfallendes Quell- und Schichtenwasser bereits aufgenommen und abgeleitet.

Durch die Hanglage des geplanten Baugebietes ist trotzdem mit geringen Quell- und Schichtenwassermengen zu rechnen. Dieses ist durch Dränagen auf den Bauflächen abzufangen, um die Bauwerke zu führen und anschließend unterhalb der Gebäude weiter zu leiten.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass durch unkontrollierte Wasseraustritte (Hangdruckwasser) Hangrutschungen entstehen können. Gegebenenfalls ist bei Erd- und Gründungsarbeiten ein Bodengutachter einzubeziehen.

Eventuelle Stauwassergefährdungen sind in diesem Hanggelände sehr unwahrscheinlich und nicht zu erwarten.

## **5 Hinweis der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH Offenburg**

Die im Plangebiet vorhandene Telekommunikationslinie der Telekom muss gesichert werden bis eine Erdkabeltrasse zur Verfügung steht.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.



## 6 Pflanzliste

### A Baumart zur Pflanzung auf öffentlichen Flächen (Straßen und Parkplätze)

#### Baumart

*Sorbus torminalis* Elsbeere

Die Pflanzliste B des Grünordnungsplans für die öffentliche Grünfläche ist für diesen Geltungsbereich nicht erforderlich. Sie wird im Rahmen der 2. Erweiterung in den Textteil aufgenommen.

### B Baumarten zur Pflanzung auf öffentlicher Fläche (Innen-Grünfläche)

#### Baumarten

*Sorbus torminalis* Elsbeere  
*Pyrus pyraster* Wildbirne  
*Malus sylvestris* Wildapfel

### C Gehölze zur Pflanzung auf privaten Grundstücken

#### Baumarten

*Acer campestre* Maßholder  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Fraxinus excelsior* Esche  
*Malus sylvestris* Wildapfel  
*Prunus avium* Vogelkirsche  
*Pyrus pyraster* Holzbirne  
*Sorbus aucuparia* Eberesche  
*Sorbus torminalis* Elsbeere

#### Straucharten

*Amelanchier ovalis* Felsenbirne  
*Cornus sanguinea* Hartriegel  
*Corylus avellana* Hasel  
*Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn  
*Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn  
*Evonymus europaea* Pfaffenhütchen (giftig)  
*Ligustrum vulgare* Liguster (giftig)

<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

## D Empfohlene Gehölz- und Staudenarten für die Pflanzung in den Gärten

In den letzten Jahrzehnten hat sich das Bild der Dörfer stark verändert. Die ehemals für Dörfer typischen struktur- und artenreichen Bauergärten mit blütenreichen Stauden- und Gehölzarten sind vielerorts stark zurückgegangen. Häufig findet man heute strukturarme Gärten, mit Koniferen und Bodendeckern.

Es wird daher empfohlen, zur Förderung strukturreicher, dorftypischer Gärten folgende Strauch- und Staudenarten zu pflanzen:

### Einheimische Gehölzarten

Buxbaum – *Buxus sempervirens*  
Kornelkirsche – *Cornus mas*  
Wildbirne – *Pyrus pyraeaster*  
Feld-Rose – *Rosa arvensis*  
Arten der Pflanzliste C

### Exotische Straucharten

Sommerflieder – *Buddleja davidii*  
Zierquitten - *Chaenomeles speciosa* / *C. japonica*  
Forsythie – *Forsythia intermedia*  
Forsythie - *Forsythia suspensa*  
Weichselkirsche – *Prunus mahaleb*  
Flieder – *Syringa vulgaris*  
Flieder – *Syringa x chinensis*  
Weigela – Hybriden  
Sommerflieder – *Buddleja davidii*

### Alte dorftypische Staudenarten

*Alcea rosea*  
*Aquilegia vulgaris*  
*Chenopodium bonus-henricus*  
*Calycanthus florida*  
*Campanula persicifolia*  
Dahlia-Hybriden  
*Delphinium elatum*  
*Doronicum pardalianches*  
*Fragaria moschata*  
*Gladiolus communis*  
  
*Hemerocallis fulva*  
*Iris flavescens*  
*Lavandula angustifolia*  
*Lilium bulbiferum*  
*Lilium candidum*  
*Lupinus polyphyllus*  
*Mentha x gentilis*  
*Pastinaca sativa*  
*Paeonia officinalis*  
*Phlox paniculata*  
*Phlox maculata* – Hybriden  
*Rosa x alba*, *Rosa centifolia*,  
*R. x damascena*,  
*R.- Multiflor* – Hybriden  
*Rudbeckia laciniata*

Rudbeckia fulgida var. speciosa  
 Sedum hispanicum  
 Sedum hybridum  
 Sedum telephium  
 Spirea alba, Sp. Billardii- Hybriden  
 Tragopogon porrifolius  
 Tropaeolum minus  
 Tulpia sylvestris  
 Vinca minor  
 Tagetes erecta, T. patula  
 Viola tricolor

**Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten**

Nach § 29 a NatSchG soll in der freien Landschaft nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Im Bereich um Oberkirch handelt es sich dabei um **Herkunftsgebiet 6 : Süddeutsches Hügel- und Bergland**. Bei Ausschreibungen sollte diese Vorgabe grundsätzlich gemacht werden.

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG). Darunter fallen folgende der oben genannte Baumarten:

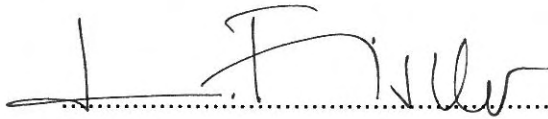
Art		Kennziffer des Herkunftsgebiets	<u>Herkunftsgebiet</u>
Alnus glutinosa	Schwarzerle	80209	Süddeutschland
		80207	Oberrheinische Tiefebene
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	81105	Süddeutschland
		81104	Oberrheinische Tiefebene
Quercus robur	Stieleiche	81706	Süddeutschland
		81705	Oberrheinische Tiefebene
Tilia cordata	Winterlinde	82304	Oberrheinische Tiefebene
		82306	Schwarzwald mit Baar

Freiburg, den 14.01.2011 LIF-ba  
01.02.2011  
22.02.2011  
29.06.2011


Oberkirch, den 26. Sep. 2011

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de



Planer

 167Sch04.doc



Braun, Oberbürgermeister